



**Einfamilienwohnhaus
mit Anbauten**

Dorfstraße 80

17111 Kletzin

Dipl.-Ing. Eckhard Kopp

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

17109 Demmin, 20. März 2023
Treptower Straße 27
Tel. : (0 39 98) 22 51 25
Fax. : (0 39 98) 22 30 53
E-Mail : info@sachverstaendiger-kopp.de
Internet: www.sachverstaendiger-kopp.de

Amtsgericht Neubrandenburg
Zwangsversteigerungsabteilung
Friedrich-Engels-Ring 16 - 18

17033 Neubrandenburg

Geschäftsnummer: 611 K 18/22
VWE : 006/01/2023

1. - 3. Ausfertigung: Amtsgericht
4. Ausfertigung: Sachverständiger

G U T A C H T E N

=====

Über den **unbelasteten** Verkehrswert/Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zur Wertfestsetzung gemäß § 74 a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz

für das bebaute Grundstück in

17111 Kletzin, Dorfstraße 80

Grundbuch von Kletzin, Blatt 178

Gemarkung Kletzin, Flur 3, Flurstück 226/1

zum Wertermittlungsstichtag 15. Februar 2023.

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 1 Deckblatt, 31 Seiten und 5 Anlagen mit 26 Seiten.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1. Zusammenfassung	3
2. Grundlagen des Gutachtens	5
3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG	7
5. Verkehrswertermittlung	7
5.1. Allgemeine Angaben	7
5.2. Grund- und Bodenbeschreibung	8
5.2.1. Lage	8
5.2.2. Gestalt und Form	9
5.2.3. Erschließung	9
5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	10
5.3.1. Einfamilienwohnhaus mit Anbauten (Geb. 1, 1a, 1b, 1c)	10
5.3.2. Garage mit Werksstatt und Überdachung (Geb.2, 2a)	13
5.3.3. Außenanlagen	13
5.4. Vorbemerkungen	13
5.5. Wertermittlung	14
5.5.1. Allgemeines	14
5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes	15
5.5.4. Ermittlung des Sachwertes	17
5.5.5. Ermittlung des Ertragswertes	25
6. Verkehrswert	30
7. Erklärung des Sachverständigen	31
8. Verzeichnis der Anlagen	31

1. Zusammenfassung

1. Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 23.01.2023, sollte der Verkehrswert für das im Grundbuch von Kletzin, Blatt 178, verzeichnete Grundstück ermittelt werden.

Der **unbelastete** Verkehrswert für das im Grundbuch von Kletzin, Blatt 178, verzeichnete Grundstück wurde zum Wertermittlungstichtag, 15. Februar 2023, mit **81.000,00 €** geschätzt.

2. Weiterhin sollte mögliches Zubehör im Sinne des § 55 ZVG aufgenommen werden.

Durch den Sachverständigen konnte beim Ortstermin, am 15. Februar 2023, Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden.

Dabei handelt es sich um zwei Sattelitenanlagen und eine Einbauküche.

Die Satellitenanlagen und die Einbauküche sind ohne Wert (vgl. S. 7, Pkt. 4.).

3. Des Weiteren sollte über die Verkehrs- und Geschäftslage berichtet werden.

Kletzin ist eine Gemeinde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Das Bewertungsobjekt ist am Ortsrand gelegen. Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, den Einkauf in Demmin zu tätigen. Eine Bushaltestelle ist in der Nähe vorhanden.

4. Durch den Sachverständigen sollten Angaben zum baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen erfolgen.

Das Einfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich in einem normalen baulichen Zustand. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.

5. Der Sachverständige sollte prüfen, ob für das Bewertungsgrundstück Bauaufgaben und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (Baulasten) bestehen.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstückes **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen (vgl. S. 6, Pkt. 3).

Sachverständigenbüro Kopp

6. Durch den Sachverständigen sollte geprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwammbefall besteht.

Beim Ortstermin konnte durch den Sachverständigen **KEIN** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Der Teilnehmerin am Ortstermin sind **KEINE** Anhaltspunkte für Hausschwammbefall bekannt.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Untersuchungen durchgeführt, da dies **NICHT** in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt.

7. Als weiterer Bestandteil des Auftrages sollte festgestellt werden, ob sich das Bewertungsobjekt in einem Flurneuordnungsverfahren befindet.

Nach Auskunft des Amtes Demmin-Land wird für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Flurneuordnungsverfahren durchgeführt.

8. Weiterhin sollte geprüft werden, ob für das Bewertungsgrundstück ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.

Nach Angaben des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen **KEINE** Anzeichen, dass das Grundstück mit Altlasten belastet ist.

9. Ein Bestandteil des Auftrages war die Feststellung von Mietern oder Pächtern und die Feststellung, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag **NICHT** vermietet. Es wurde durch den Eigentümer genutzt. Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht **NICHT**.

10. Weiterhin sollte festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, und ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die **NICHT** mitgeschätzt wurden.

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte **KEIN** Gewerbebetrieb festgestellt werden. Maschinen und Betriebseinrichtungen waren **NICHT** vorhanden.

11. Des Weiteren sollte festgestellt werden, ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorliegt.

Nach Angaben der Teilnehmerin am Ortstermin ist **KEIN** Energiepass im Sinne des GEG vorhanden.

2. Grundlagen des Gutachtens

1. Auftrag des Amtsgerichtes Neubrandenburg, vom 30. Januar 2023 (Eingang 31. Januar 2023).
2. Unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Kletzin, Blatt 178, vom 10. Mai 2022.
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006.
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBL. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805).
5. Tabellen und Fachbücher (vgl. Anlage 5).
6. Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 15. Februar 2023.
7. Lageplan und Grundrisse, die im Büro des Sachverständigen, auf der Grundlage der bei der Ortsbesichtigung übergebenen Unterlagen, angefertigt wurden (vgl. Anlage 3).
8. Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über Bodenrichtwerte.
9. In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz **nicht** beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
10. Der Zustand des Bewertungsobjektes ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen.

Als Wertermittlungstichtag wurde der Tag der Ortsbesichtigung, der **15. Februar 2023**, dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

11. Mein Gutachten stützt sich auf Feststellungen und auf Angaben der Teilnehmerin beim Ortstermin sowie auf Erfahrungswerte.

Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu präzisieren.

**3. Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**
=====

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Belastungen:

Die Grundakte wurde **NICHT** eingesehen. Dem Gutachten liegt eine unbeglaubigte Kopie aus dem Grundbuch von Kletzin, Blatt 178, vom 10.05.2022, vor.

In Abteilung II des Grundbuches besteht bezüglich des Bewertungsgrundstückes eine Eintragung über:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grundbuchlich
nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) und Hausschwamm sind nach Angaben der Teilnehmerin beim Ortstermin **NICHT** vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich **KEINE** weiteren Nachforschungen und Untersuchungen vorgenommen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis **KEINE** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Eintragungen im
Altlastenkataster:

Nach Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Altlastenkataster des Landkreises registriert.

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs- und
Sanierungsverfahren:

Nach Auskunft des Amtes Demmin-Land ist das Bewertungsgrundstück in **KEIN** Bodenordnungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht **NICHT**.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Nach Auskunft des Amtes Demmin-Land ist für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Flächennutzungsplan aufgestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Nach Auskunft des Amtes Demmin-Land ist für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEIN** Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre, nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Sachverständigenbüro Kopp

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): erschlossenes Bauland

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde **NICHT** überprüft, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtenauftrages für die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist und **NICHT** in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Eine rechtsverbindliche Auskunft über die Zulässigkeit von Vorhaben, kann **nur** über eine Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde oder eine schriftliche Bestätigung durch die zuständigen Ämter und Behörden erfolgen.

4. Zubehör im Sinne des § 55 ZVG
=====

Bei der Durchführung des Ortstermins konnte Zubehör im Sinne des § 55 ZVG festgestellt werden.

Dabei handelt es sich um zwei Sattelitenanlagen und eine Einbauküche. Die Sattelitenanlagen und die Einbauküche sind ohne Wert.

5. Verkehrswertermittlung
=====

Für das bebaute Grundstück in 17111 Kletzin, Dorfstraße 80

Gemarkung Kletzin

Flur	Flurstück		Größe
3	226/1	ca.	651,00 m ²
insgesamt		ca.	651,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 15. Februar 2023.

5.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neubrandenburg
Auftrag vom: 30. Januar 2023
(Eingang: 31. Januar 2023)

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Wertfestsetzung gem. § 74 a, Abs. 5 ZVG

Sachverständigenbüro Kopp

Wertermittlungs-
grundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungs-
verordnung, Wertermittlungsrichtlinien

Tag der
Ortsbesichtigung: 15. Februar 2023

Teilnehmer
am Ortstermin: Ehefrau des Eigentümers,
Sachverständiger und eine Mitarbeiterin

Wertermittlungstichtag: 15. Februar 2023

5.2. Grund- und Bodenbeschreibung

5.2.1. Lage

Ort und Einwohner:
(vgl. Anlage 1) Die Gemeinde Kletzin ist im Landkreis Meck-
lenburgische Seenplatte gelegen und wird vom
Amt Demmin-Land verwaltet.
Kletzin wurde erstmals 1305 urkundlich erwähnt.
Die dünnbesiedelte ländliche Region wird durch
ausgedehnte Wald- und landwirtschaftliche Flächen
geprägt.
Die Gemeinde hat zurzeit ca. 700 Einwohner.

Verkehrslage
und Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) Die Gemeinde Kletzin liegt ca. 7,00 km nord-
östlich von Demmin. Die BAB 20 ist über den
Anschluss Jarmen, in ca. 18,00 km Entfernung
erreichbar.
Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand
von Kletzin.
Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs sind
nicht vorhanden. Es besteht die Möglichkeit,
mobile Verkaufswagen zu nutzen oder den Einkauf
in Demmin zu tätigen.
Eine Bushaltestelle ist in der Nähe vorhanden.

Art der Bebauung und
Nutzung in der Straße: 1- bis 3-geschossige, offene Bauweise,
überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Immissionen: beim Ortstermin keine feststellbar

topographische
Grundstückslage: eben

Sachverständigenbüro Kopp

5.2.2. Gestalt und Form

Größe des Bewertungsgrundstückes
(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	226/1

mittlere Breite:	ca. 31,00 m
mittlere Tiefe :	ca. 21,00 m

insgesamt:	ca. 651,00 m ²
Grundstücksform:	rechteckig

5.2.3. Erschließung

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: vollständig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert,
einseitiger Gehweg

Höhenlage zur
Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Abwasserkanalanschluss

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten: Nach der Darstellung in der Flurkarte sind
augenscheinliche keine Grenzbebauungen durch das
Wohnhaus vorhanden. Die Garage (Geb. 2) befindet
sich auf der Grenze zum Nachbarflurstück 226/2.
Bauliche Anlagen der Nachbarflurstücke 226/2
und 225/11 befinden sich auf der Grenze zum Bewertungsgrundstück bzw. überbauen das Bewertungsgrundstück geringfügig.
Das Grundstück ist tlw. mit einem Zaun eingefriedet.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal
tragfähiger Baugrund und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

5.3. Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Angaben der Teilnehmerin beim Ortstermin.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über die Einhaltung der Festlegungen der Energieeinsparverordnung, über gesundheitsschädigende Baumaterialien, Hausschwamm und Ursachenforschung zu den Rissbildungen wurden **NICHT** durchgeführt.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten.

Zerstörende Untersuchungen wurden **NICHT** durchgeführt, da dies **NICHT** Bestandteil des Gutachtauftrages ist. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben beim Ortstermin und auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Angaben in der Baubeschreibung erheben **NICHT** den Anspruch auf Vollständigkeit. Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen wurden **NICHT** entfernt. Untersuchungen bezüglich der stofflichen Zusammensetzung der Bauteile wurden **NICHT** durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde **NICHT** geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. dem Sachverständigen mitgeteilt wurden. Ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert werden nur prozentual und gerundet berücksichtigt.

VOR der Durchführung vermögensrechtlicher Dispositionen, wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und Kostenermittlung durchzuführen zu lassen.

5.3.1. Einfamilienwohnhaus mit Anbauten (Geb. 1, 1a, 1b, 1c)

Art des Gebäudes: 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus
mit Anbauten,
Das Gebäude 1 ist unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Die Wohnfläche beträgt ca. 100,00 m².

Baujahr: ca. 1956

Modernisierung: tlw. modernisiert

Sachverständigenbüro Kopp

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	
Keller	: massiv
Erdgeschoss	: Holzbalkendecke
Fußböden:	
Keller	: Beton, tlw. Fliesen
Wohn- und Schlafräume	: Holzdielen
Bad/WC	: Fliesen
Küche	: Laminat, tlw. PVC-Belag
Veranda	: Laminat
Treppen:	
Kellertreppe	: Beton
Kelleraußen- treppe	: Beton
Treppe zum Dachgeschoss	: aus Holz
zum Spitzboden	: Raumpartreppe
Innenansichten:	glatt verputzt und mit Tapeten bekleidet
Bad/WC	: raumhoch gefliest
Gäste-WC	: raumhoch gefliest
Deckenflächen:	verputzt, tlw. mit Paneelen verkleidet
Dachgeschoss	: mit Holz verkleidet
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung
Rollläden:	aus Kunststoff mit Gurtzug
Türen:	
Eingangstür	: aus Kunststoff
Innentüren	: einfache Türen, tlw. mit Glasfüllung
Elektro- installation:	durchschnittliche Ausstattung
Sanitär- installation:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität,
Bad/WC	: eingebaute Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
Gäste WC	: WC und Waschbecken
Küchenausstattung:	Einbauküche, einfache Qualität Einzelspüle Geschirrspüler, Herd mit Cerankoch- feld, Kühlschrank, Unter- und Hängeschränke

Sachverständigenbüro Kopp

Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Warmwasserbereitung:	zentral über die Heizung
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Kamin:	gemauert
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion ohne Aufbauten
Dachform:	Satteldach
Anbauten :	Pulldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Anbau (Geb. 1a) :	Betondachsteine
Anbauten (Geb. 1b, 1c) :	Profilplatten
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter Freisitz
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 3)	
Erdgeschoss :	1 Veranda, 1 Flur, 1 Küche, 2 Wohnräume, 1 WC, 1 Zwischenflur
Dachgeschoss :	2 Wohnräume, 1 Flur, 1 Bad/Dusche/WC
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und -mängel, Instandhaltungs- und Modernisierungsstau (soweit augenschein- lich ersichtlich):	
Umfassungswand :	- Putzschäden und Rissbildungen
Keller :	- Anzeichen von Feuchtigkeitseinwirkungen im Fußboden- und Wandbereich, - Rissbildungen in den Wänden
Innenansichten :	- Anzeichen von Feuchtigkeitseinwirkungen im Wandbereich, - Putzschäden in der Fensterlaibung, - malermäßige Instandhaltung erforderlich

Sachverständigenbüro Kopp

wirtschaftliche
Wertminderungen
(soweit augenschein-
lich ersichtlich):

Fassade und Dach	:	unzureichende Dämmung
Grundriss- gestaltung	:	Tlw. unzweckmäßig, da gefangene Räume (nur über andere Zimmer erreichbar) vorhanden sind.

Allgemein-
beurteilung: Der bauliche Zustand ist normal bis befriedigend.
Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungs-
stau.

5.3.2. Garage mit Werkstatt und Überdachung (Geb. 2, 2a)

Weiterhin befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Garage. Das Gebäude wurde in einfacher massiver Bauweise errichtet. Das Dach ist als Pultdach hergestellt. Die Zufahrt wird über ein Stahlschwingtor ermöglicht. An das Gebäude wurde eine Überdachung angebaut. Das Dach ist als Pultdach auf einer Holzkonstruktion gefertigt. Die Stellfläche ist tlw. mit Beton befestigt.

Aufgrund der einfachen Bauweise des Gebäudes, wird dieses in der Sachwert-
ermittlung mit einem pauschalen Zeitwert erfasst.

5.3.3. Außenanlagen

- Versorgungsanlagen (Wasser und Strom)
vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Gasanschluss wäre möglich),
- Abwasserkanalanschluss,
- Einfriedungen

5.4. Vorbemerkungen

1. Die Wertermittlung erfolgt, abweichend von den entsprechenden Vorschriften, nach der ImmoWertV 2010, da die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) vom Gutachterausschuss auf dieser Grundlage abgeleitet wurden (vgl. § 53 ImmoWertV - Übergangsregelung).
2. Das Wohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem normalen baulichen Zustand. Der Beseitigungsaufwand der Baumängel und -schäden und des vorhandenen Instandhaltungsstaus wird auf **ca. 15,00 %** der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt.
Dies entspricht **rd. 53.000,00 €**.

Sachverständigenbüro Kopp

3. Der Beseitigungsaufwand der wirtschaftlichen Wertminderungen wird auf **ca. 5,00 %** der Herstellungskosten des Gebäudes geschätzt. Dies entspricht **rd. 18.000,00 €**.

Diese geschätzten Aufwendungen werden in der Wertermittlung als negative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst.

4. Diese Schätzungen stellen **KEINE** Kostenschätzungen im Sinne der DIN 276 „Kosten im Hochbau“ dar. **Vor** der Durchführung von vermögensrechtlichen Dispositionen wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
5. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren.

5.5. Wertermittlung

5.5.1. Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage 5 aufgeführt.

5.5.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige besondere objektspezifische Merkmale (sonstige wertbeeinflussende Umstände) zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

5.5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 40 - 43 in Verbindung mit § 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Sachverständigenbüro Kopp

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten, die beim zuständigen Gutachterausschuss erfragt wurden. Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes in Kletzin wird ein Bodenrichtwert von **11,00 €/m²** für **erschlossenes Bauland** (frei nach § 127, Abs. 2 BauGB) ausgewiesen, mit Stand vom 01.01.2022.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Baugebiet : Dorfgebiet (MD)
Baufläche : gemischte Baufläche (M)
Grundstück: Grundstücksgröße : 1.000,00 m²

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Vergleichspreise für unbebaute vergleichbare Grundstücke in Kletzin lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Deshalb wurde bei der Bewertung des Grund und Bodens der mitgeteilte Bodenrichtwert von **11,00 €/m²** für das erschlossene Bauland zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, **15. Februar 2023**, wie folgt geschätzt:

- erschlossenes Bauland	ca.	651,00 m ²	*	11,00 €/m ²	=	7.161,00 €

Grundstücksgröße	ca.	651,00 m ²		Bodenwert:		7.161,00 €

Bodenwert: **rd. 7.200,00 €**

Anm.: Eventuelle nachträgliche und beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind **NICHT** berücksichtigt.

Der ermittelte Bodenwert von **rd. 7.200,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

5.5.4. Ermittlung des Sachwertes

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der **Sachwert der Gebäude** (Gebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)-Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart, Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der **Sachwert der Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwert-ermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außen-anlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „*Marktanpassung*“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die **Marktanpassung** ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwert-faktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu-bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Sachverständigenbüro Kopp

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

HERSTELLUNGSKOSTEN (Anlage 4; zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen. In den Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 sind die Baunebenkosten (BNK) bereits enthalten.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^3$ Bruttorauminhalt“ bzw. „ $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangs-überdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Gebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten * Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

BESONDERE (BETRIEBS)EINRICHTUNGEN

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Gebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Sachverständigenbüro Kopp

BAUNEKENKOSTEN (Anlage 4, Pkt. 1 Abs.3; zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

GESAMTNUTZUNGSDAUER (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

ALTERSWERTMINDERUNG (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

SACHWERTFAKTOREN

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigten Kaufpreise zu den entsprechende vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis vom modifizierten Kaufpreis zum (vorläufigen) Sachwert dar.

Der Sachwertfaktor wurde nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

- k = Sachwertfaktor
- KP = Kaufpreis für das Grundstück
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- vSW = vorläufiger Sachwert
(Wert der baulichen Anlagen + Außenanlagen + Bodenwert)

Sachverständigenbüro Kopp

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a * vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Normalherstellungskosten	NHK 2010, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010), Stand 2020 (Band 3, Abschnitt 3.01.1); Anlage 1 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Gebäudejahresklasse	Keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxis-hilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010) Stand 2020 (Band III, Abschnitt 3.01.1); Anlage 2 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	ohne regionale Anpassung
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02, Wohnfläche (bei Wohnungs- und Teileigentum) gemäß WoFlV/WMR
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes; Wohngebäude
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	lineare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	überwiegend 2,00 % bis 4,00 % vom Gebäudesachwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche

Sachverständigenbüro Kopp

RESTNUTZUNGSDAUER (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts [z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen].

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§ 8 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von übergebenen Unterlagen der Vertreterin des Eigentümers und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin sowie auf Erfahrungswerte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Sachverständigenbüro Kopp

ERMITTLUNG DER SACHWERTE

1. Einfamilienwohnhaus mit Anbauten (Geb. 1, 1a, 1b, 1c)
(differenzierte Sachwertermittlung)

* Bruttogrundfläche (BGF) 245,00 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt.
Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/05, II. BV) ab. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK)
im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

Gebäudetyp 1.01
1-geschossiges Einfamilienwohnhaus
unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Standardstufe 3 835,00 €/m²

* Baupreisindex (BPI) 171,8
(Basisjahr 2010 = 100)

* Normalherstellungskosten
am Wertermittlungsstichtag 15. Februar 2023
NHK * BPI/100 1.434,53 €/m²

* Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungsstichtag (incl. BNK)
Bruttogrundfläche * Normalherstellungskosten
245,00 m² * 1.434,53 €/m² = 351.459,85 €

* Wertminderung wegen Alters (linear)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt) 35 Jahre
50,00 % der Herstellungskosten
(incl. Baunebenkosten) - 175.729,92 €

* Zeitwert besonderer
Bauteile
- Anbau (Geb. 1b) + 500,00 €

Gebäudewert Einfamilienwohnhaus mit Anbauten
(incl. Baunebenkosten) 176.229,93 €

Sachverständigenbüro Kopp

2. Garage mit Werkstatt und Überdachung (Geb. 2, 2a)
(pauschalierte Sachwertschätzung)

* Gebäudewert (ohne Baunebenkosten)	500,00 €	
* Baunebenkosten = 10,00 %	+	50,00 €

Gebäudewert incl. Baunebenkosten		550,00 €

ZUSAMMENFASSUNG DER SACHWERTE

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudesachwerte		
1. Einfamilienwohnhaus mit Anbau	176.229,93 €	
2. Garage mit Werkstatt und Überdachung	+	550,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt (incl. BNK) 176.779,93 €

Sachwert der Außenanlagen (incl. BNK)

* Ver- und Versorgungsanlagen	9.000,00 €	
* Einfriedungen	+	500,00 €

Sachwert der Außenanlagen (incl. BNK) + 9.500,00 €

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen
(incl. Baunebenkosten) 186.279,93 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks + 7.200,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 193.479,93 €

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) stellt das Verhältnis vom vorläufig ermittelten Sachwert und dem auf dem Grundstücksmarkt durchschnittlich erzielbaren Kaufpreis dar.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte konnten für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) abgeleitet werden. Ausgewertet wurde der Zeitraum von 2019 bis 2020.

Für den Bodenrichtwertbereich von 9,00 €/m² bis 20,00 €/m² konnte folgende Regressionsgleichung abgeleitet werden:

Sachverständigenbüro Kopp

$$k = a * vSW^b$$

k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
a, b = Konstante

Für a und b lassen sich folgende Größen ableiten:

a = 0,55958
b = - 0,19773

daraus folgt für das o.g. Bodenrichtwertniveau folgender Lösungsansatz:

$$\begin{aligned} k &= 0,55958 * 0,193.479.93 \text{ €}^{-0,19773} \\ k &= 0,7743 \\ k &\text{ rd. } 0,77 \end{aligned}$$

Auf Grund der Veränderungen auf dem Immobilienmarkt im Zeitraum von 2020 bis 2022 kann festgestellt werden, dass die Käufernachfrage nach derartigen Grundstücken zugenommen hat. Deshalb ist es, aus der Sicht des Sachverständigen, sachgemäß, den Marktanpassungsabschlag auf 0,80 anzupassen.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen [besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen)] am Wertermittlungstichtag ca. 20,00 % unterhalb des ermittelten Sachwertes.

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)

193.479,93 €

Sachwertfaktor

* 0,80

marktangepasster vorläufiger Sachwert
des bebauten Grundstücks

154.783,94 €

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

- Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungs-
und Modernisierungsstau

- 53.000,00 €

- wirtschaftliche Wertminderungen

- 18.000,00 €

marktangepasster Sachwert des Grundstücks

83.783,94 €

rd. 83.800,00 €

5.5.5. Ermittlung des Ertragswertes

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

ROHERTRAG (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

ERTRAGSWERT/ RENTENBARWERT (§§ 27 und 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Sachverständigenbüro Kopp

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf folgenden Rechtsgrundlagen ermittelt:

- § 193 Abs. Baugesetzbuch (BauGB)
- §§ 21 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- § 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach folgender Formel:

$$p = \frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} * \frac{G - boG}{KP - boG}$$

- p = Liegenschaftszinssatz
- RE = Reinertrag
- KP = Kaufpreis
- G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = Kaufpreis - Bodenwert
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- q = 1 + p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Dabei werden folgende Modellparameter zu Grunde gelegt:

Mieten	marktüblich ermittelbare Mieten (gemäß § 17 ImmoWertV) (siehe Tabelle der jeweiligen Region)
Bewirtschaftungskosten	„Sprengnetter“ (Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand Mai 2020) Band III, Abschnitt 3.05/4/3
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	GND abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert	b/a-freier „freigelegter“ Bodenwert
Kaufpreise	gewöhnlicher Geschäftsverkehr

BARWERTFAKTOR

Welcher Barwertfaktor der Kapitalisierung oder der Abzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes, nach der Restnutzungsdauer und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz sowie den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Sachverständigenbüro Kopp

RESTNUTZUNGSDAUER (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

vgl. Seite 21

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§ 8 ImmoWertV)

vgl. Seite 21

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§ 8 ImmoWertV)

vgl. Seite 21

ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN

* marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-)Miete

Mieteinheit	N e t t o k a l t m i e t e	
	monatlich €	jährlich €
----- Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden	700,00	8.400,00
----- jährliche Nettokaltmiete insgesamt		8.400,00 €
 * jährliche Nettokaltmiete insgesamt		8.400,00 €
 * Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete = 26,00 %	-	2.184,00 €

 * jährlicher Reinertrag		6.216,00 €
 * Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,50 % * 7.200,00 € =	-	180,00 €

 * Ertrag der baulichen Anlagen		6.036,00 €

Sachverständigenbüro Kopp

* Ertrag der baulichen Anlagen	6.036,00 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 35 Jahre	
* Barwertfaktor bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 2,50 % Liegenschaftszinssatz	* 23,145 -----
* Ertragswert der baulichen Anlagen	139.703,22 €
* Bodenwert des bebauten Grundstücks	+ 7.200,00 € -----
* vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks	146.903,22 €
* Berücksichtigung besonderer objektspezifischer - Bauschäden/Baumängel, Instandhaltungs- und Modernisierungsstau sowie	- 53.000,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	- 18.000,00 € -----
* Ertragswert des Grundstücks	75.903,22 €
	rd. 75.900,00 € -----

6. Verkehrswert

=====

Der zur Stützung des Sachwertes berechnete Ertragswert muss unter dem Aspekt gewürdigt werden, dass Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Da Kaufinteressenten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt für derartige Objekte die Kaufpreise üblicherweise am Sachwert bemessen, ist es sachgemäß, die Ergebnisse der angewandten Verfahren zu wichten. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 83.800,00 € und der Ertragswert mit rd. 75.900,00 € ermittelt. Dem Ergebnis des Sachwertverfahrens wird das Gewicht 2 und dem des Ertragswertverfahrens das Gewicht 1 zugeordnet.

$$[(83.800,00 \text{ €} * 2) + (75.900,00 * 1)] : 3 = 81.166,67 \text{ €}$$

rd. 81.200,00 €

Der aus dem Ergebnis des Sach- und des Ertragswertverfahrens gewichtete Wert wurde mit rd. 81.200,00 € ermittelt.

Der **unbelastete** Verkehrswert/Marktwert für das bebaute Grundstück in

17111 Kletzin, Dorfstraße 80

Grundbuch von Kletzin, Blatt 178,

Gemarkung Kletzin, Flur 3, Flurstück 226/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 15. Februar 2023 mit

81.000,00 €

in Worten: Einundachtzigtausend Euro

geschätzt.

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritten.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Demmin, 20. März 2023

im Original gezeichnet
Dipl.-Ing. Eckhard Kopp
Sachverständiger

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die in den Anlagen vorhandenen Kartenauszüge wurden über Geoport beschafft und sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten entfernt und/oder zu anderen Nutzungen verwandt werden. Sollte eine Veröffentlichung im Internet erfolgen, wird darauf hingewiesen, dass diese Veröffentlichung nicht für gewerbliche Zwecke gestattet ist. Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung darf das Gutachten maximal bis zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden.

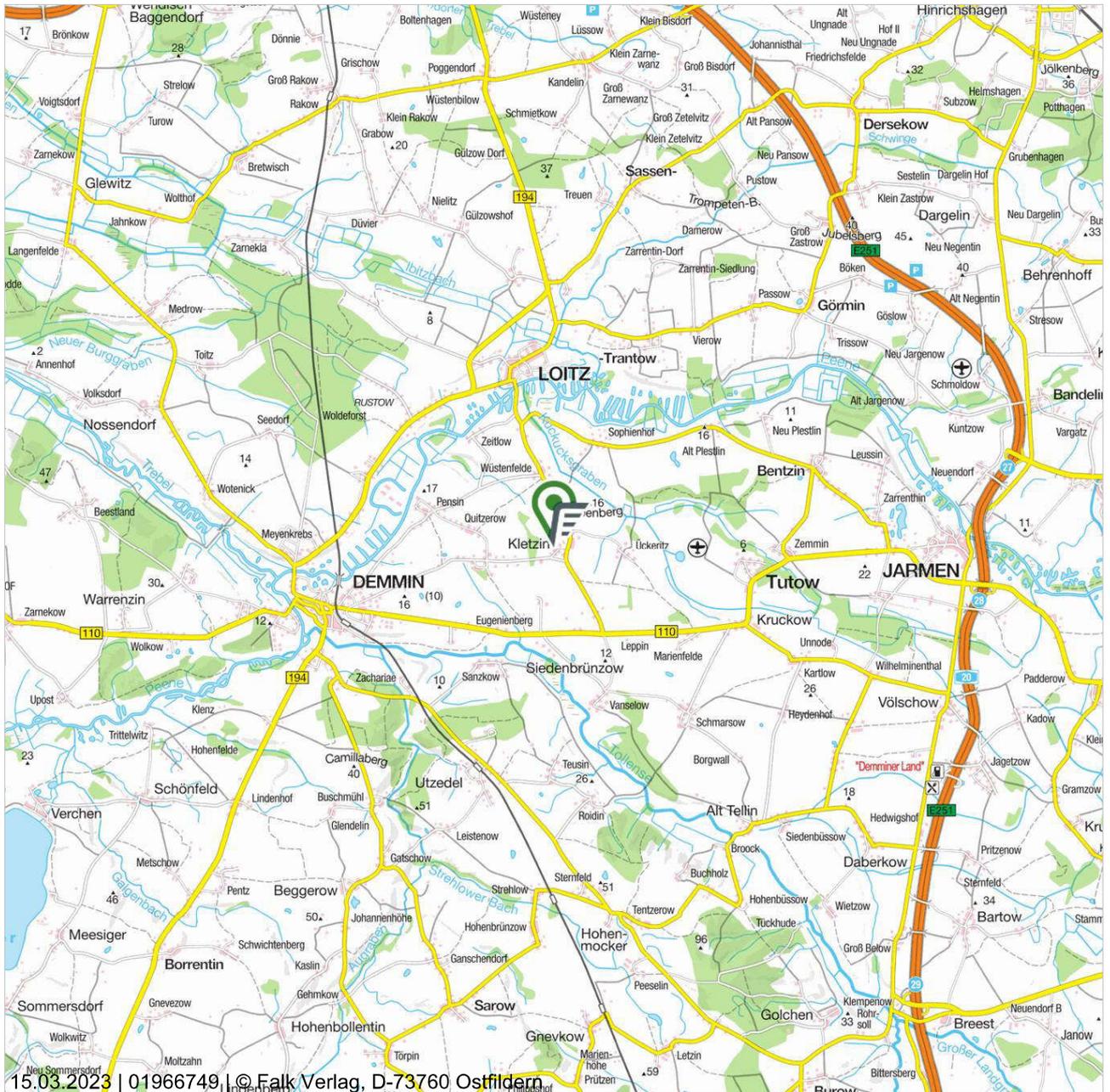
8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und dem Ortsplan von Kletzin mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes
- Anlage 3: Lageplan und Grundrisse
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Literaturverzeichnis

Auszug aus der Verkehrskarte
und
dem Ortsplan von Kletzin
mit
Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Übersichtskarte MairDumont

17111 Kletzin b Demmin, Dorfstr. 80



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

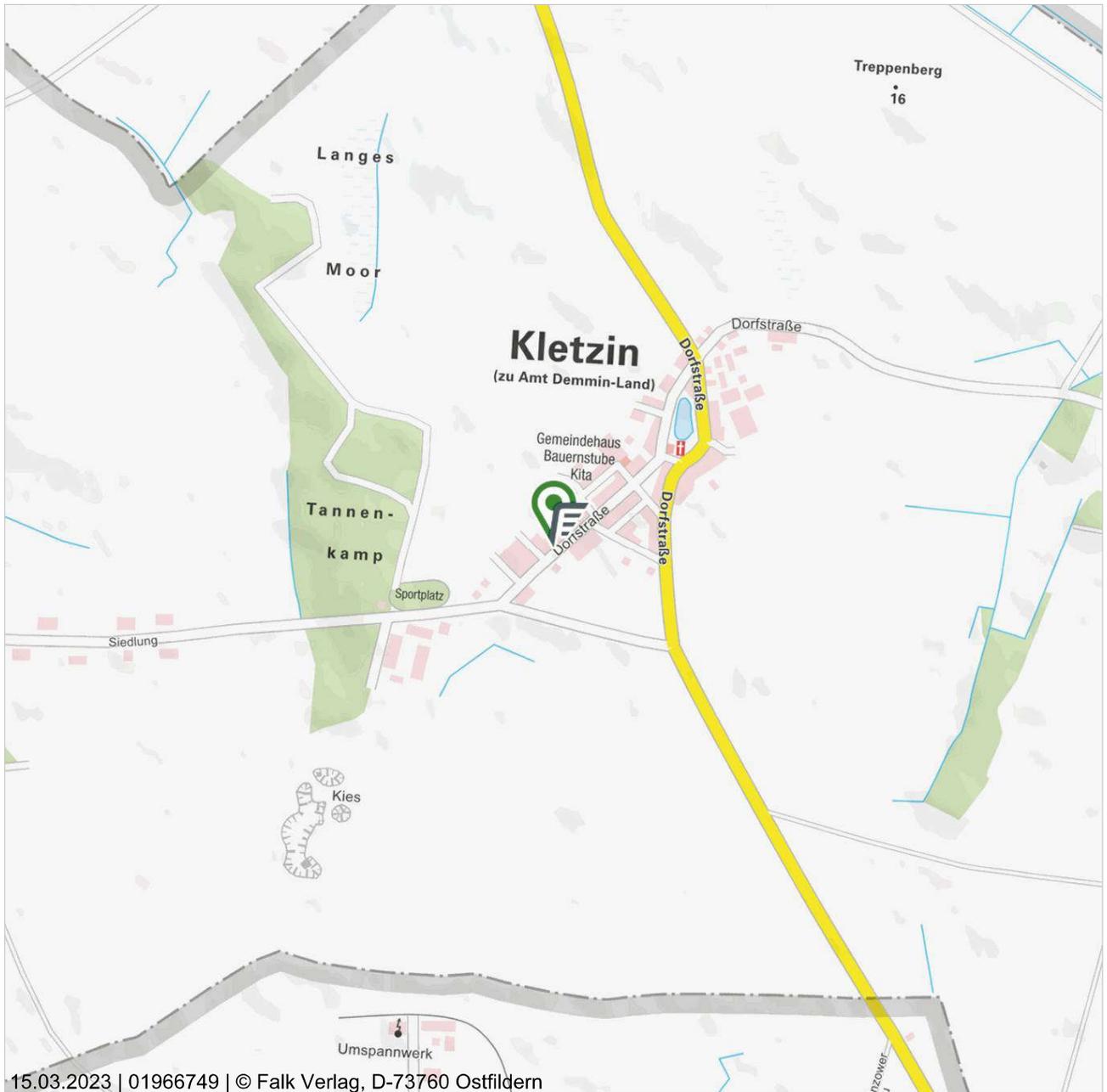
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

17111 Kletzin b Demmin, Dorfstr. 80



15.03.2023 | 01966749 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0



2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

**Auszug aus der Flurkarte
mit
Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt

Platanenstr. 43
17033 Neubrandenburg

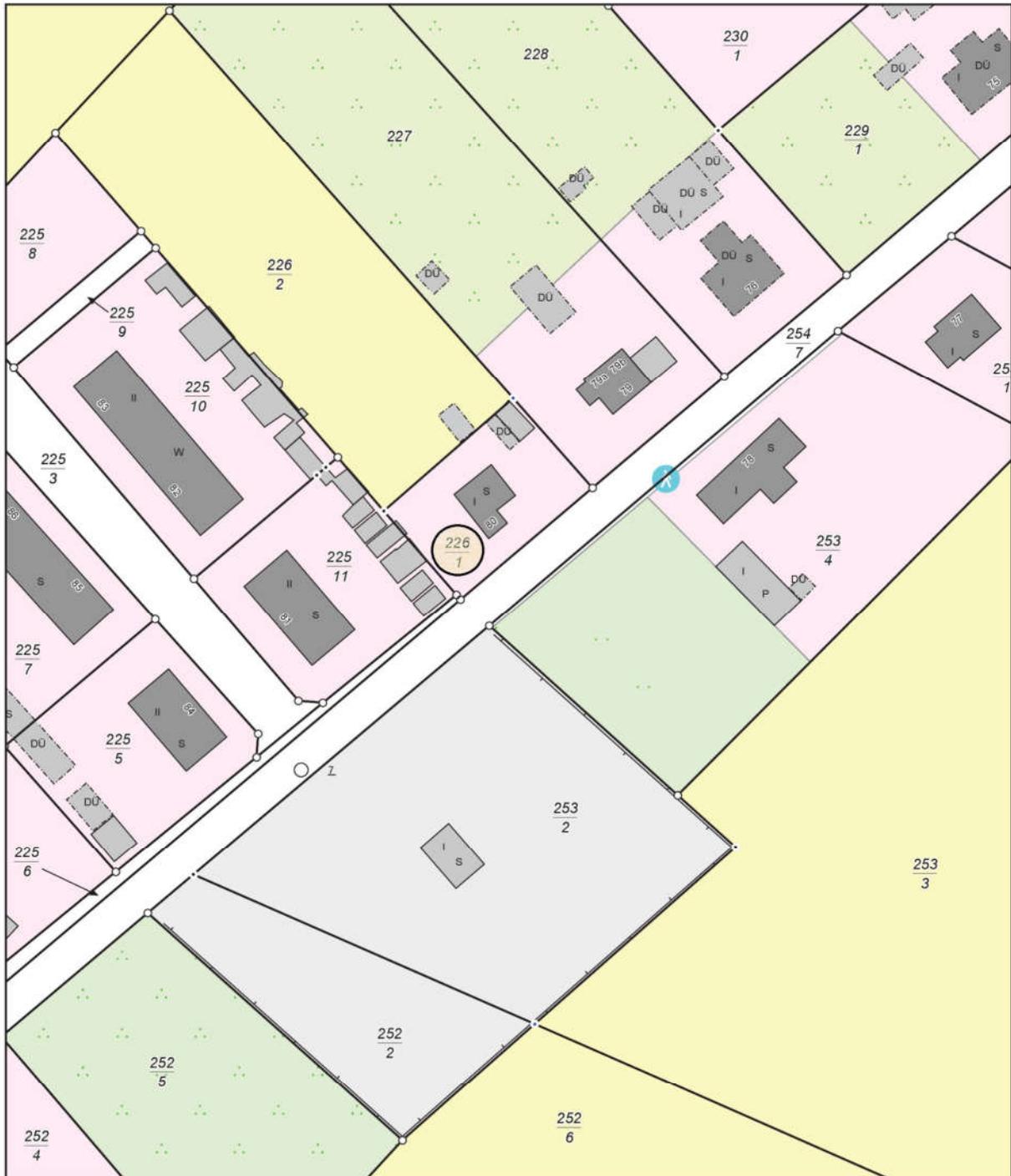
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 31.01.2023

Gemarkung: Kletzin (13 3737)
Flur: 3
Flurstück: 226/1

Gemeinde: Kletzin (13 0 71 076)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Dorfstraße 80



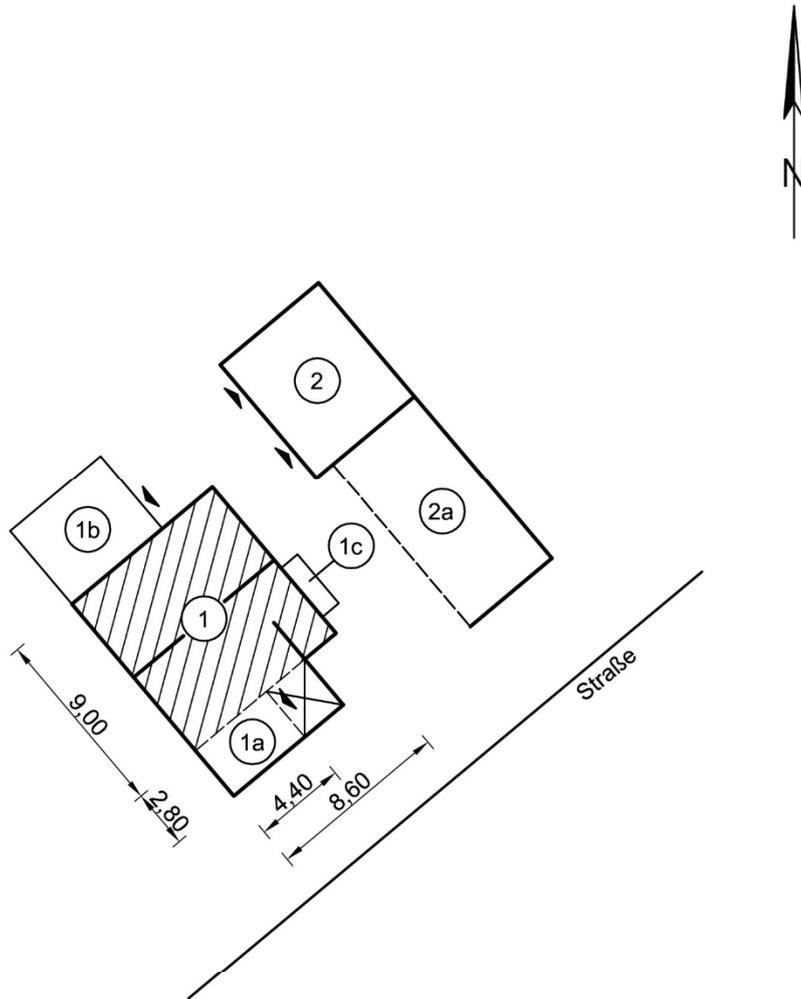
0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Lageplan und Grundrisse

1. Lageplan, ohne Maßstab

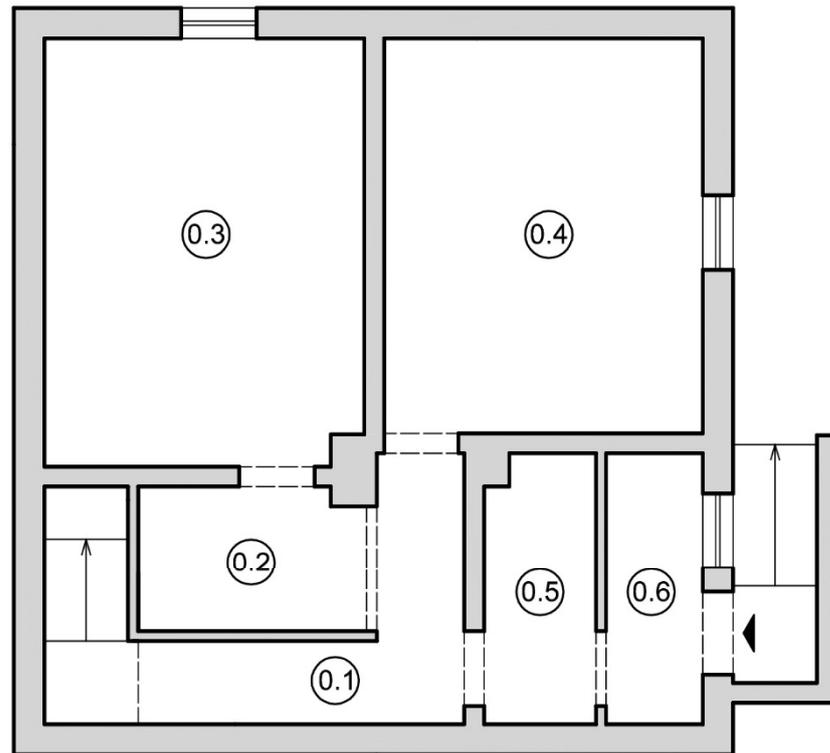


Legende:

- ① Einfamilienwohnhaus
- ▨ Keller
- ①a Veranda
- ①b überdachte Terrasse
- ①c Kellerniedergang
- ② Garage mit Werkstatt
- ②a Überdachung

2. Grundrisse, ohne Maßstab

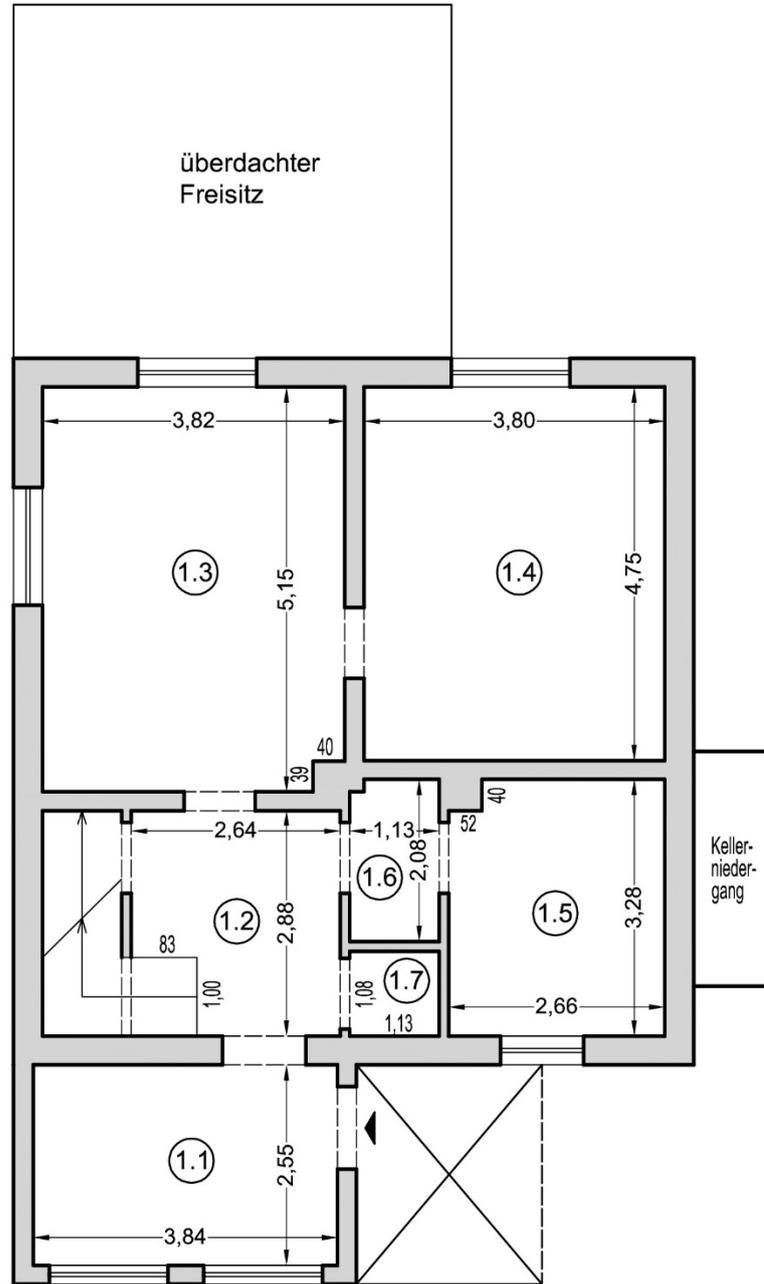
2.1. Kellergeschoss



Legende:

- | | | | |
|------|-----------------|------|-------------------|
| ▲ | Eingang | | |
| ○0.1 | Flur | ○0.4 | Lagerraum |
| ○0.2 | Lagerraum | ○0.5 | Dusche |
| ○0.3 | Heizung/Öllager | ○0.6 | Hausanschlussraum |

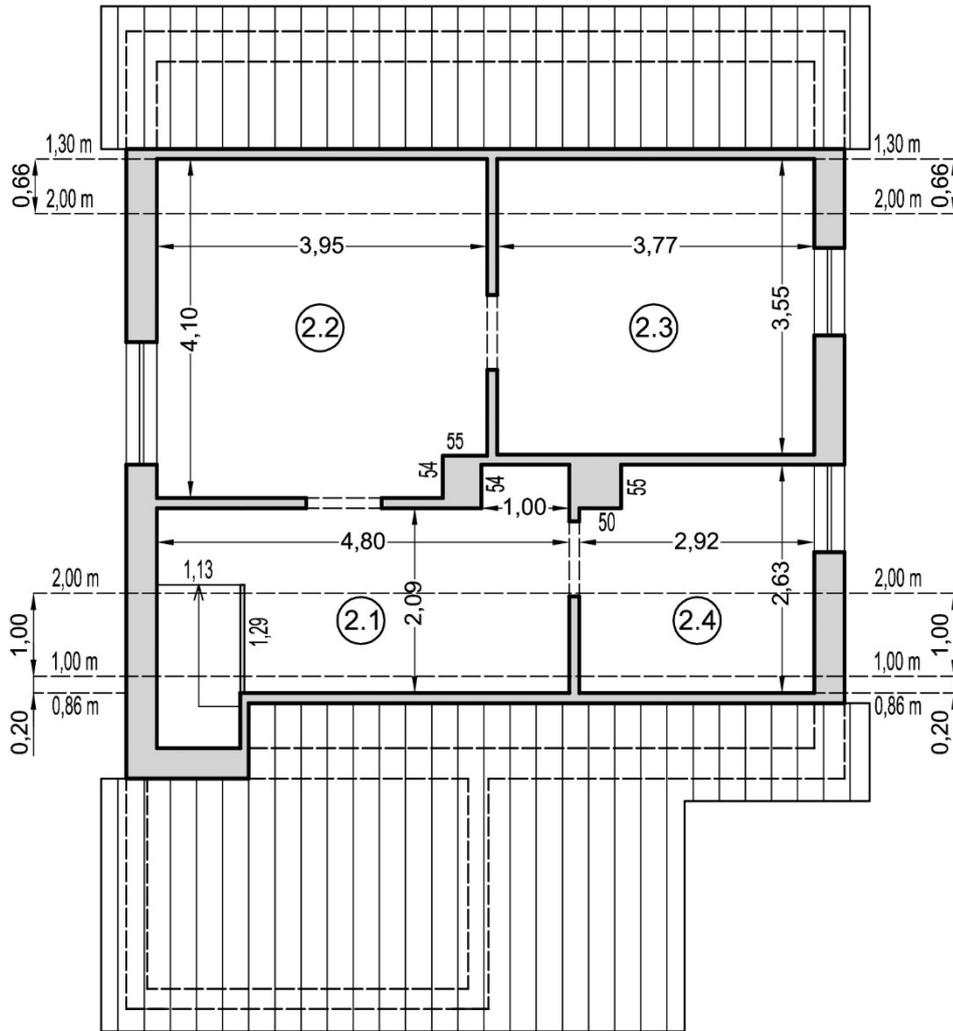
2.2. Erdgeschoss



Legende:

- | | |
|--------------|------------------|
| ▲ Eingang | ①.4 Wohnraum |
| ①.1 Veranda | ①.5 Küche |
| ①.2 Flur | ①.6 Zwischenflur |
| ①.3 Wohnraum | ①.7 WC |

2.3. Dachgeschoss



Legende:

- | | | | |
|-----|----------|-----|---------------|
| ②.1 | Flur | ②.3 | Wohnraum |
| ②.2 | Wohnraum | ②.4 | Bad/Dusche/WC |

FOTODOKUMENTATION



**Einfamilienwohnhaus
mit Anbauten**

Dorfstraße 80

17111 Kletzin

Foto 1 Südansicht

STANDORTE DER AUSSENAUFNAHMEN

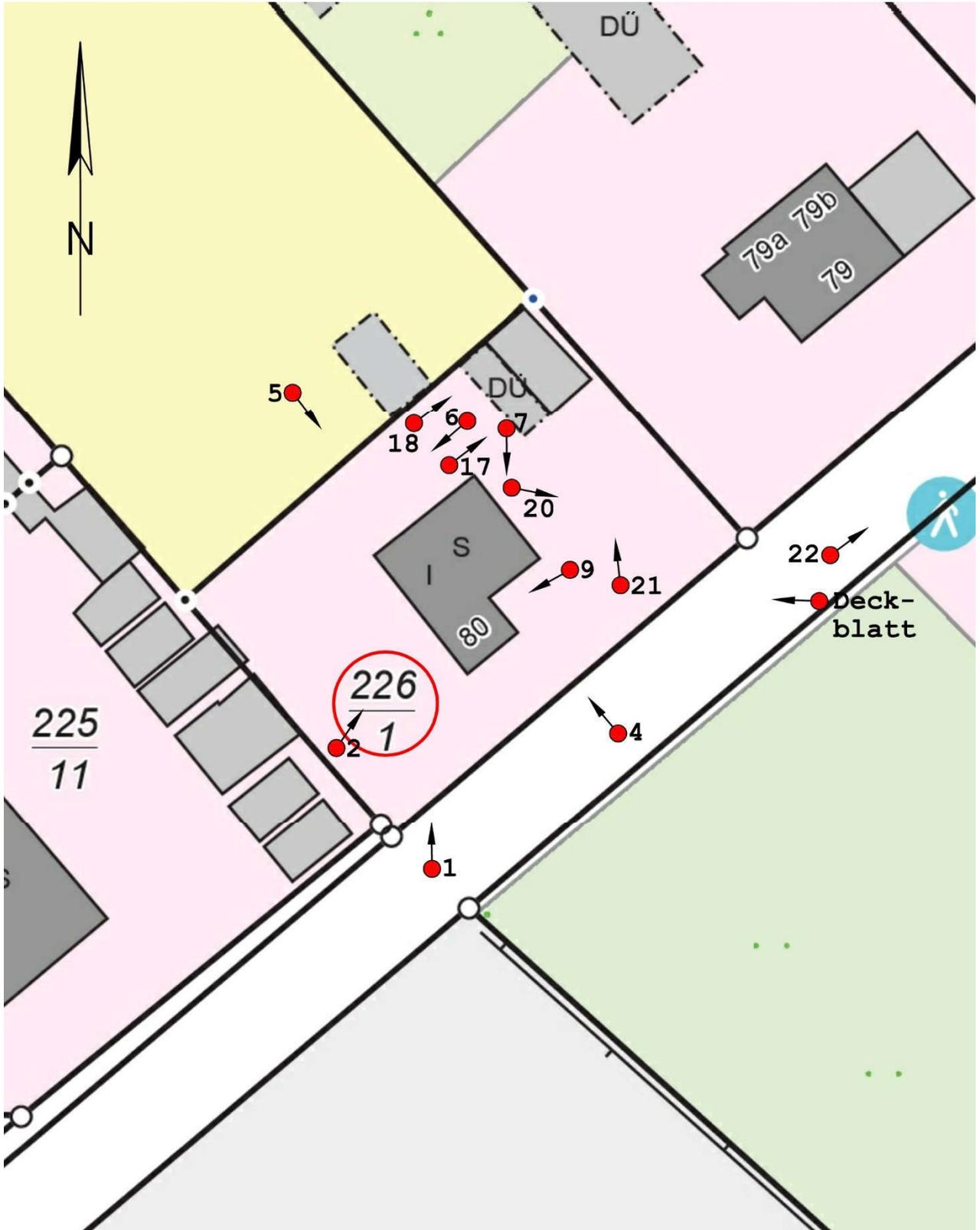




Foto 2 Südwestansicht



Foto 3
Rissbildungen
in der Fassade



Foto 4 **Anbau (Geb. 1a)**
Südostansicht

Sachverständigenbüro Kopp



Foto 5 **überdachte Terrasse**
Nordwestansicht



Foto 6 Nordostansicht



Foto 7 Kellerniedergang
Nordansicht

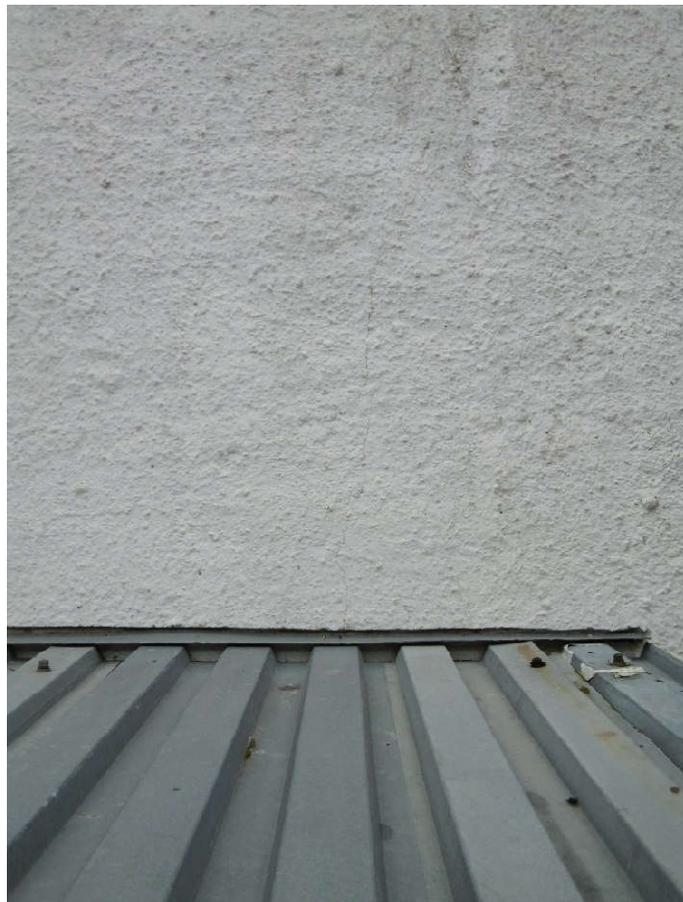


Foto 8
Rissbildungen
in der Fassade



Foto 9 Eingangsbereich
Nordostansicht

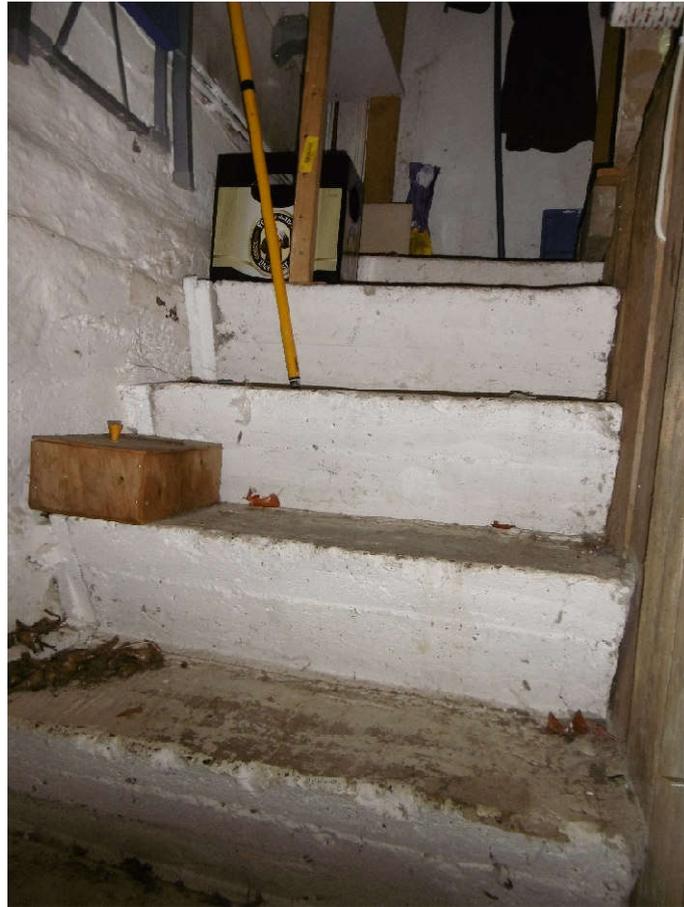


Foto 10 Kellertreppe



Foto 11
Kellergang



Foto 12 Kellerraum mit Anzeichen
von Feuchtigkeitseinwirkungen
im Wandbereich



Foto 13
Heizungsanlage



Foto 14
Öllager



Foto 15 E-Anschluss



Foto 16 Kelleraußentreppe

Sachverständigenbüro Kopp



Foto 17 **Garage (Geb. 2)**
Südwestansicht



Foto 18 **Werkstatt (Geb. 2)**
Südwestansicht



Foto 19 Rissbildungen in der
Umfassungswand

Sachverständigenbüro Kopp



Foto 20 **Überdachung**
Nordwestansicht



Foto 21 Südostansicht

Sachverständigenbüro Kopp



Foto 22 Zufahrtsstraße
Südwestansicht

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Gerady; Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

Ross, Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von
Grundstücken
Oppermann Verlag Isernhagen

Rössler, Langner, Simon, Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstücken
Neuwied

Sprengnetter, Hans Otto
Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Sinzig (Loseblattsammlung)

Vogels, Manfred
Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
Wiesbaden

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand 31.12.2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017
(BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
04. Januar 2023 (BGBl. I, Nr.6)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

WertR2006
Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) in der Fassung vom 1. März 2006
(BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom
1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
(Immobilienwertermittlungsverordnung-Immo WertV) vom 14. Juli 2021
(BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805)